

2025

Europe

EMERGING TRENDS IN REAL ESTATE®

CHARTING NEW HORIZONS



ULI France *Save the dates !*

WIFI: EI
MDP: KskT3TTM

Janvier

21 janv., 08h30 – 10h Paris 17
Product Council Technology & Real Estate
@Kardham

23 janv., 18h-20h - Paris (tbc)
Rencontre Meet & Drinks nouveaux membres.

28 janv., 12h-13h - Paris
Product Council Office Mixed-use

31 janv., 11h-12 - Zoom
Product Council C Change Décarbonation

Février

13 fév., 18h-20h - Paris 7
Lancement du programme YL Mentoring 2025
@STUDIOS

27 fév. 20h - Paris Cocktail dînatoire networking

Dates clés 2025

11-13 mars ULI France @MIPIM
11 mars -14h Publication *Emerging Trends in Real Estate Global 2025* @MIPIM

3 juin ULI France Awards 2025

2 ou 9 sept. (tbc) Rencontre Capital Markets

27 nov. *Leadership Dinner*

28 nov. Conférence annuelle



ULI & PwC Emerging Trends in Real Estate® Europe 2025

CHARTING NEW HORIZONS

Résultats et table ronde française

16 Janvier 2025, 8h30-10h30 chez La Française REM.



Retrouvez l'étude ETRE 2025
en scannant le code ci-dessus.



ULI & PwC Emerging Trends in Real Estate® Europe 2025



Geoffroy Schmitt
Associé
Real Estate leader PwC



Eric Donnet
Président ULI France,
Directeur Général
Groupe Daniel Féau



Retrouvez l'étude ETRE 2025
en scannant le code ci-dessus.

Panel



Geoffroy Schmitt
Associé, PwC Real Estate
Leader



Eric Donnet
Président ULI France,
Directeur Général Daniel
Féau



Stéphanie Bensimon
Head of Real Estate, Ardian



Sébastien Chemouny
Co-Chair Capital Market Forum ULI
France/Président Ofi Invest Real Estate
SAS



Philippe Depoux
CEO La Française REM



Olivier Estève
Co-Chair Capital Market
Forum ULI France
Deputy CEO Covivio

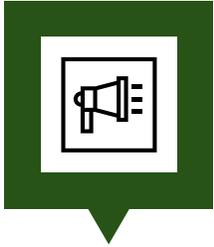


Astrid Weill
Directrice Générale
Groupama Immobilier



Emerging Trends in Real Estate® - Tracer de nouveaux horizons

#ETRE25



Publié par :

- PwC
- Urban Land Institute



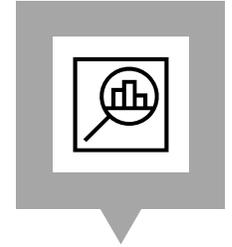
**Publié
annuellement
depuis 2003**



**Reflète les points
de vue de milliers
de personnes dans
le secteur de
l'immobilier et
de l'aménagement
du territoire
(perceptions/
anticipations)**



**Ateliers
approfondis,
tables rondes et
entretiens**



**Etude de perception
donnant
les tendances
d'investissement et
de développement
de l'industrie
immobilière**



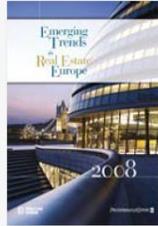
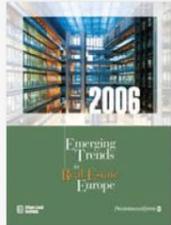


2004

"We are building as we have done for the past 30 years," says one interviewee, "without questioning if this meets the requirements of a changing society."

2006

A vocal minority of investors warn of a market bubble that may soon burst. "We're having to take on more and more risk for less and less return," says one.



2008

Battered by the US subprime crisis, "fear is back" for Europe's property players. Says one: "Consumers are fine, tenants are fine, the countries are fine — the missing link is debt."

2010

Europe's economic recovery is weak and consumer spending restrained. Tenants want rent reductions; negotiations with bankers are "mentally grueling." The key question, one investor asks: "Will there be tenant defaults?"



2012

The industry laments renewed liquidity issues, a gloomy economic outlook and possible breakup of the Eurozone. "Equity will not enter at current prices, yields and expected return," says one investor.

2014

As competition for prime assets intensifies, investors seek stable income from student housing, data centres and other alternatives. Green buildings, too, are seen now as part of "a consolidation of quality."



2016

Industry players look beyond rent collection and consider property as a service: "Twenty years ago, we had tenants, now we have customers," says one. "In 20 years' time we'll have guests."

2018

Technology becomes increasingly important to logistics' enduring success as well as the rise of co-working and "space as a service." Says one interviewee: "Collaboration between tenant and landlord will be more and more crucial."



2020

Property continues to outperform other asset classes, but there is caution given the darkening macroeconomic outlook. "Occupier decisions are taking a little longer than they were last year," says one interviewee.

2022

The industry adapts as the pandemic accelerates digitalisation, dispersed working and online shopping, while hugely reinforcing the need for greater emphasis on customer service, brand and reputation.



2024

Europe's real estate leaders are slowly coming to terms with a market burdened by inflationary pressures and high interest rates while addressing the ever-growing commitments around environmental, social and governance (ESG) issues.



2005

"Everyone is looking for income," says one interviewee as investors shift into multiple sectors, even niches like car parks and self-storage. At the same time: "The high street is dying."

2007

Property is expected to outperform other asset classes in 2007 but says one interviewee: "If 12 o'clock is the top of the cycle, we are at five minutes to 12."



2009

The global financial crisis has been "devastating" for Europe's property industry. "I would put it alongside the fall of Rome — though this time the barbarians were already inside the gates."

2011

In "austerity Europe", the lending market remains tough and the challenge lies in managing risk. "We need leaders with strategies, not acquisition teams with too much money," says one interviewee.



2013

After a five-year "Darwinian struggle", optimism returns. Global capital starts flowing into core property via the big investment managers while some specialists seek value-add opportunities from banks flipping distressed assets.

2015

Investors are veering between core and opportunistic assets, as reflected in the survey's top five cities: German stalwarts Berlin and Hamburg alongside the recovery plays of Dublin, Madrid and Athens.



2017

Populism — especially Brexit — weighs heavily on real estate. Returns are scaled down and active asset management talked up. In this risk-off climate, Germany is regarded as a haven for capital.

2019

Core asset values are at record levels and in this late-cycle market industry players are starting to cherish "sustainable cash-flows" — increasingly from residential and alternatives — and adopt "develop-to-core" strategies.



2021

COVID-19 led to sharp recession in 2020 and the prospect of a fragile economic recovery in 2021. "Everything that was being disrupted is being disrupted at a much faster pace," says an investment manager.

2023

The outbreak of war in Ukraine cast a long shadow over Europe, and real estate, like every other industry, will have to deal with the economic and political fallout for the foreseeable future.



2025

Europe's real estate leaders are drawing some comfort from a more benign interest rate environment than in previous years, and yet sentiment remains clouded by fragile economic growth and growing geopolitical uncertainty.



Tracer de nouveaux horizons – Thèmes clés pour 2025



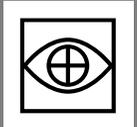
Perception de l'industrie par les professionnels



Disponibilité et déploiement des capitaux



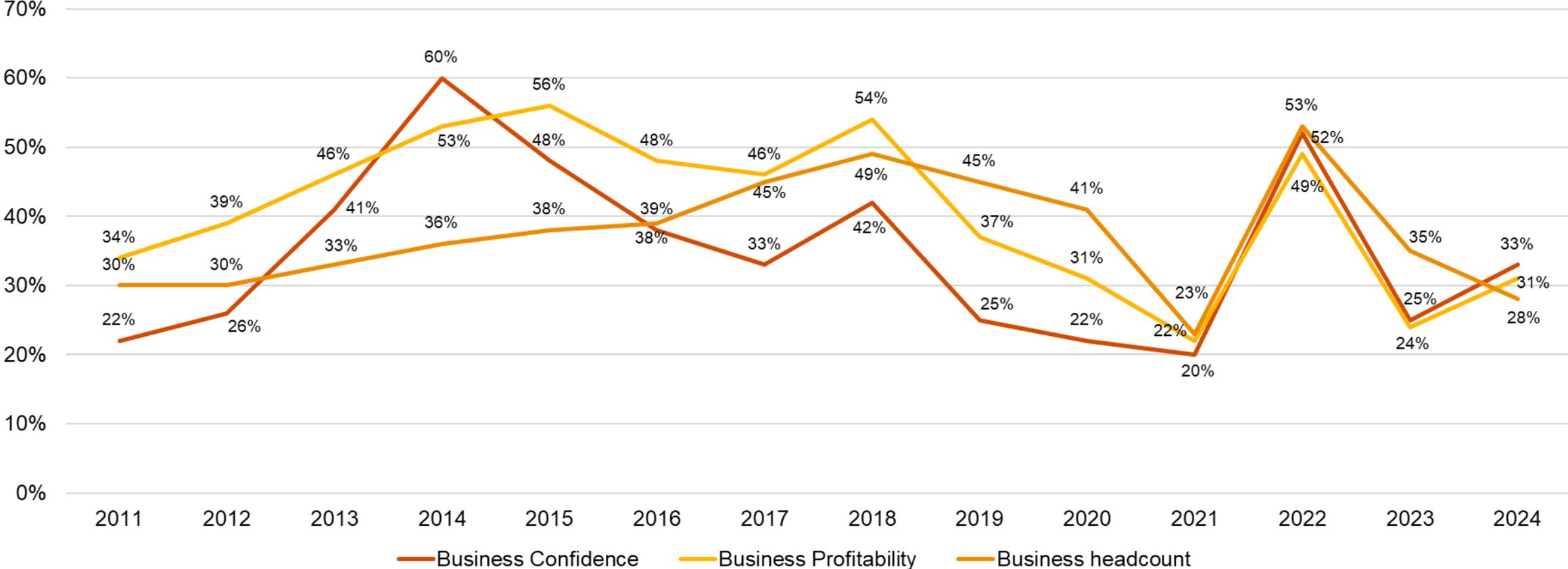
Adaptation à l'urgence climatique



Secteurs et villes où investir

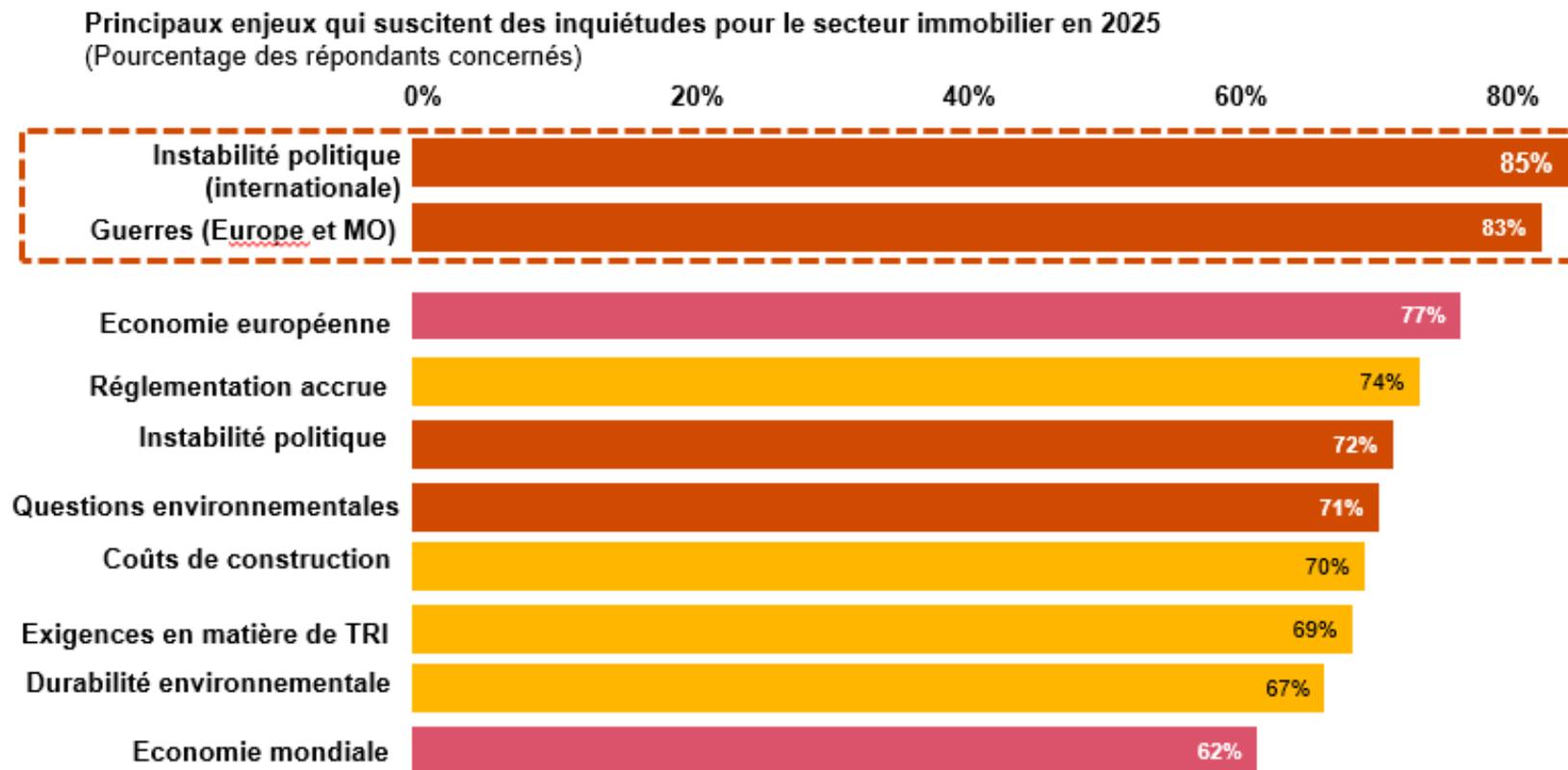


Confiance - La confiance des dirigeants en 2025 repart à la hausse de façon modérée



Enjeux - Les tendances géopolitiques brouillent les perspectives du secteur

Principaux enjeux qui suscitent des inquiétudes pour le secteur immobilier en 2025
(Pourcentage des répondants concernés)



La géopolitique est une préoccupation qui perdure depuis une décennie. C'est un nouveau paramètre à prendre en compte de manière constante.

Responsable de l'immobilier européen chez un investisseur institutionnel majeur

Questions économiques/financières

Questions immobilières/de construction

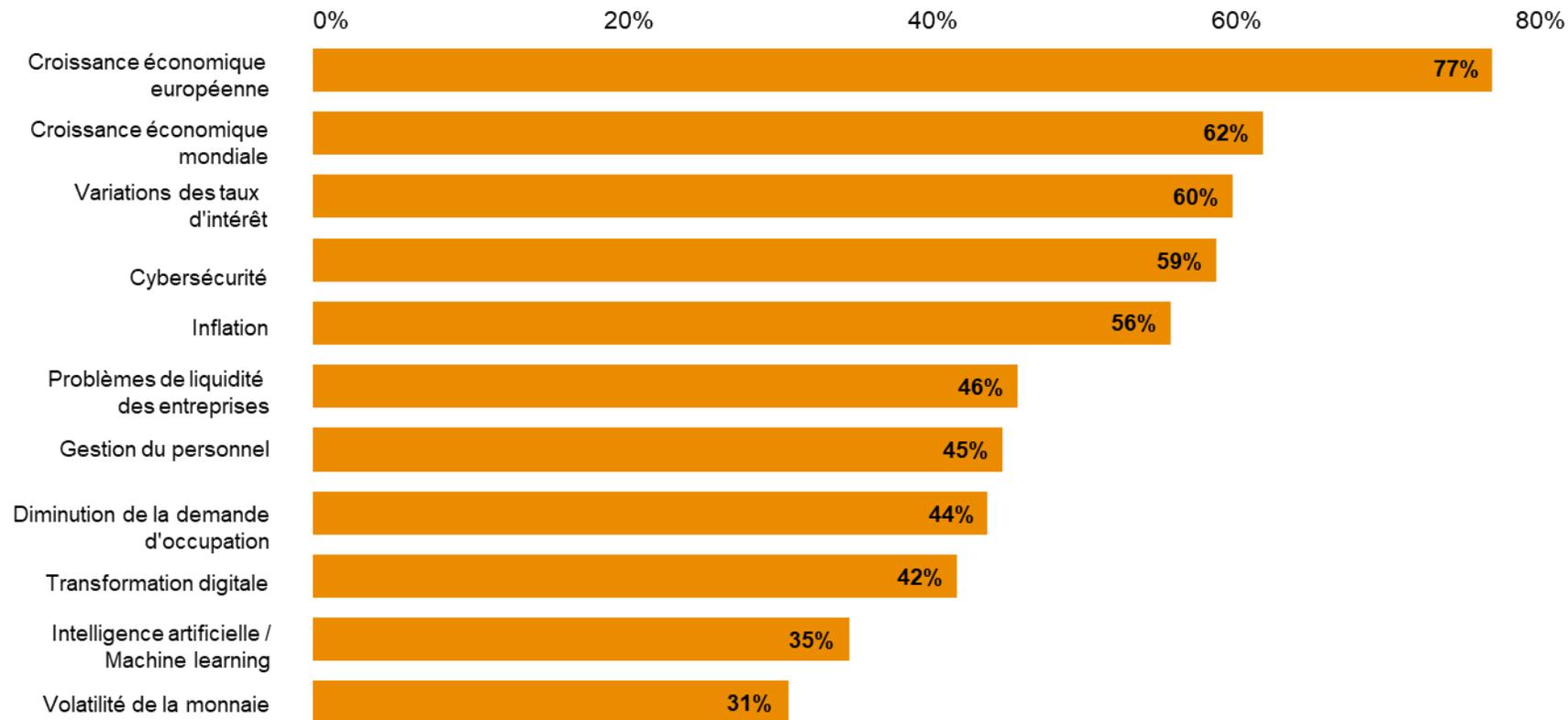
Questions sociales/politiques

Source: | Emerging Trends in Real Estate ETRE® 2025 ULI France | PwC



Préoccupations actuelles – Environnement des entreprises

(Pourcentage des répondants concernés)



En Europe et, dans une certaine mesure, aux États-Unis, la croissance continue d'être le facteur le plus important qui va stimuler les taux d'occupation.

Dirigeant d'une société immobilière privée

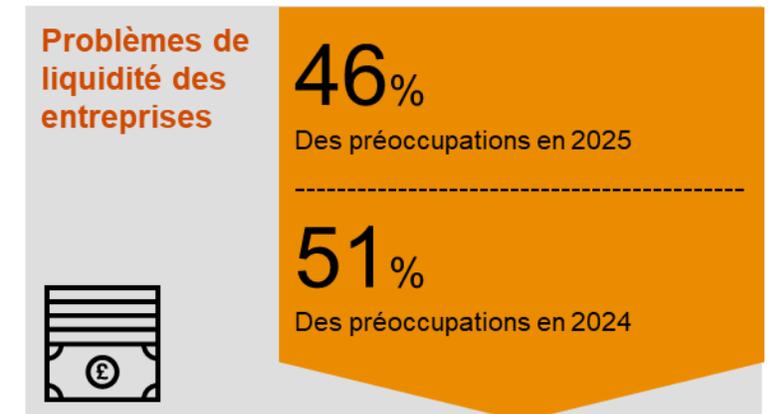
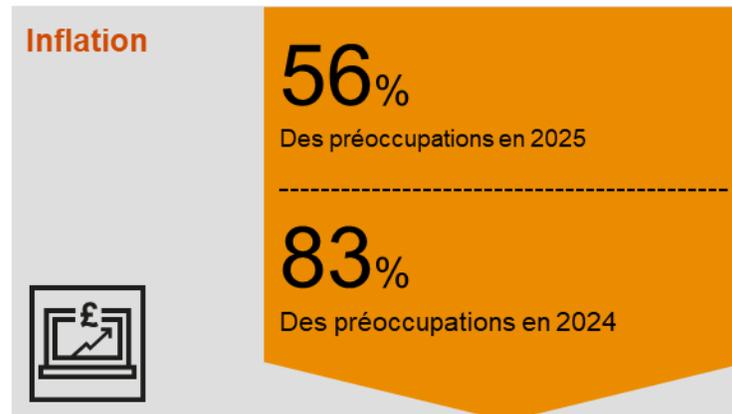
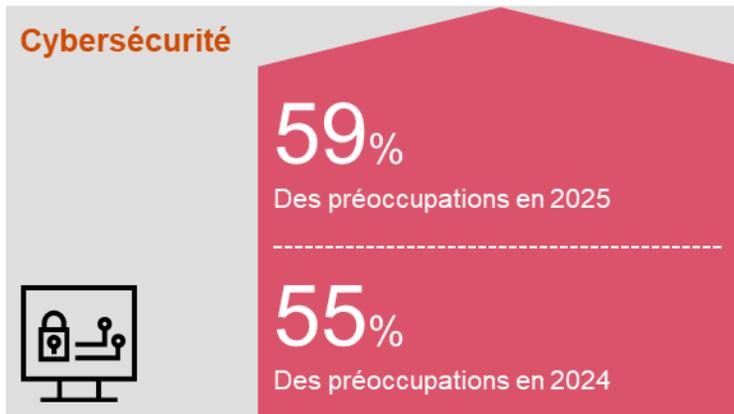
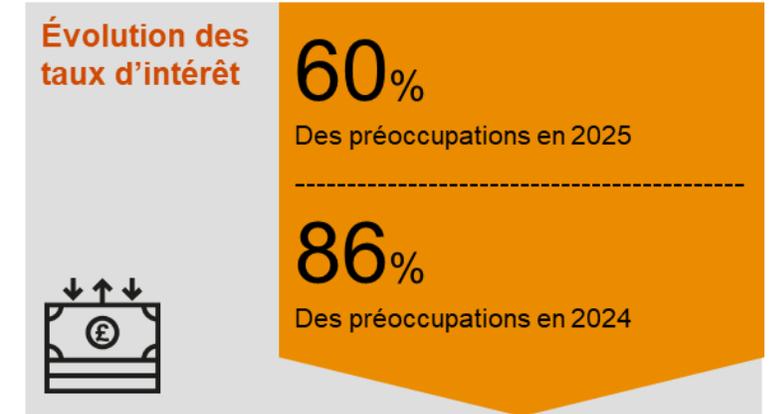
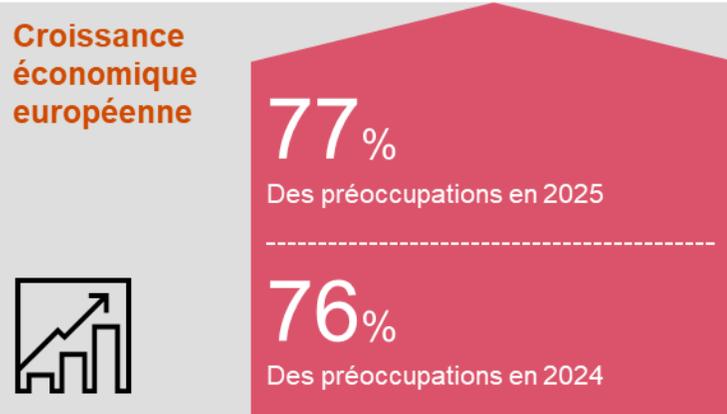


D'un point de vue économique, j'ai l'impression que nous sommes au plus bas du cycle, et je pense que nous allons y rester un moment, comme nous l'avons fait après la crise financière mondiale de 2008.

Fund manager

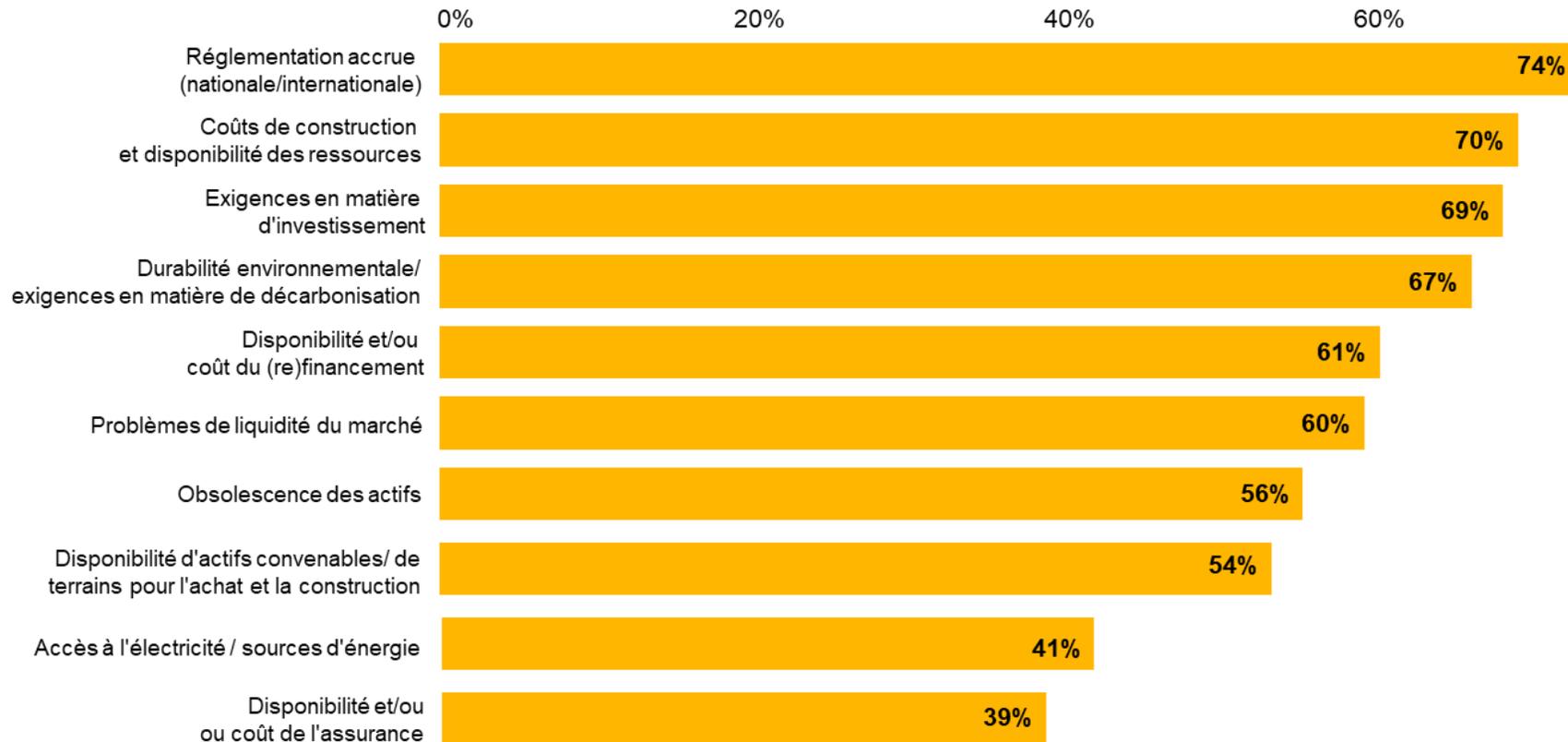


Préoccupations actuelles – Environnement des entreprises



Préoccupations actuelles – Industrie de l'immobilier

(Pourcentage des répondants concernés)



Il y a un décalage entre Bruxelles et ce que nous voulons faire.

Investisseur institutionnel



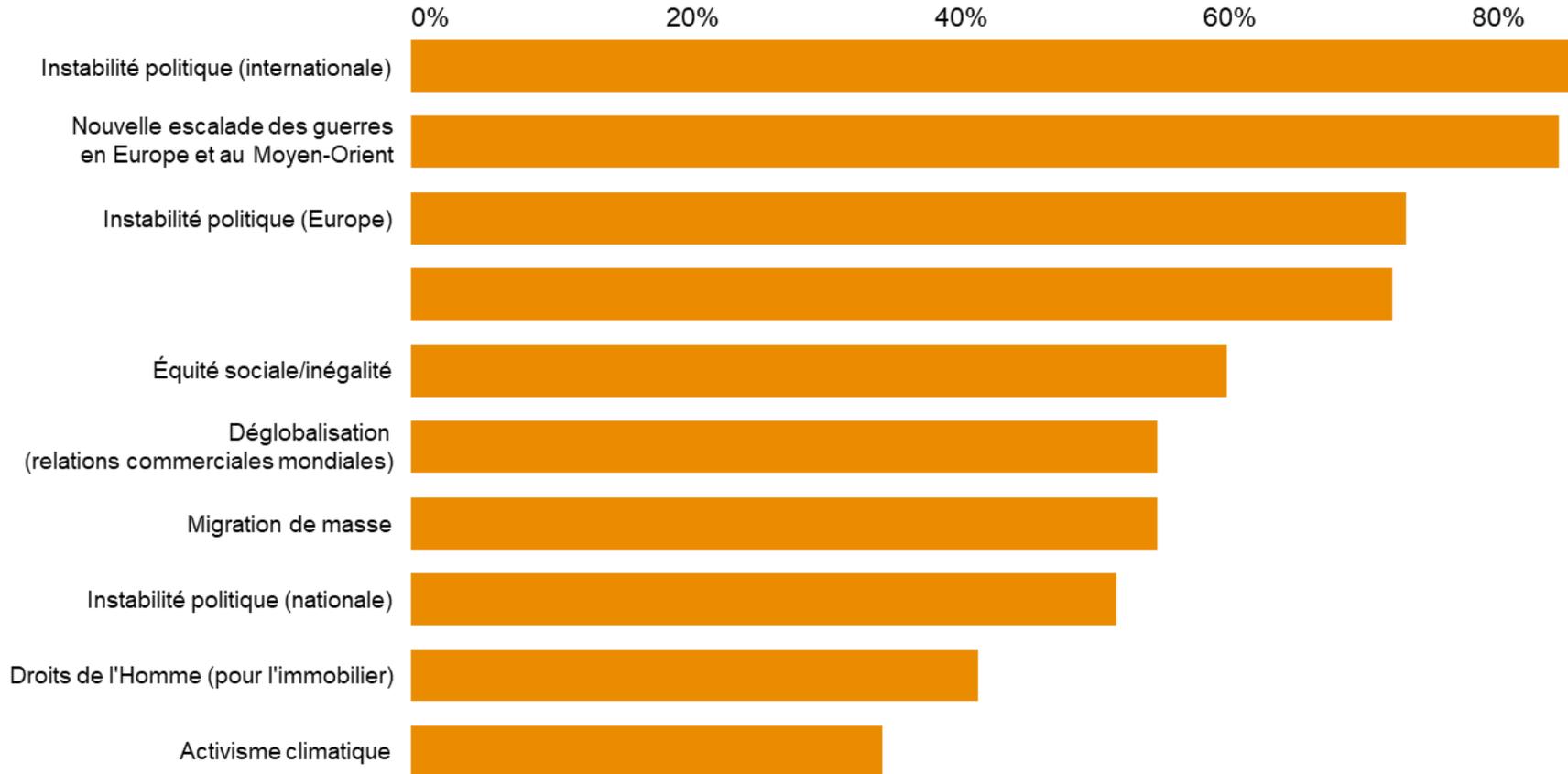
C'est un marché formidable aujourd'hui pour ceux qui comprennent l'immobilier. Ceux qui ne le comprennent pas comptent sur la volatilité financière pour créer de la valeur.

Responsable immobilier d'une entreprise de marchés privés



Préoccupations actuelles – Enjeux sociaux et politiques

(Pourcentage des répondants concernés)



La géopolitique est au cœur des préoccupations.

Responsable de l'immobilier européen chez un investisseur institutionnel

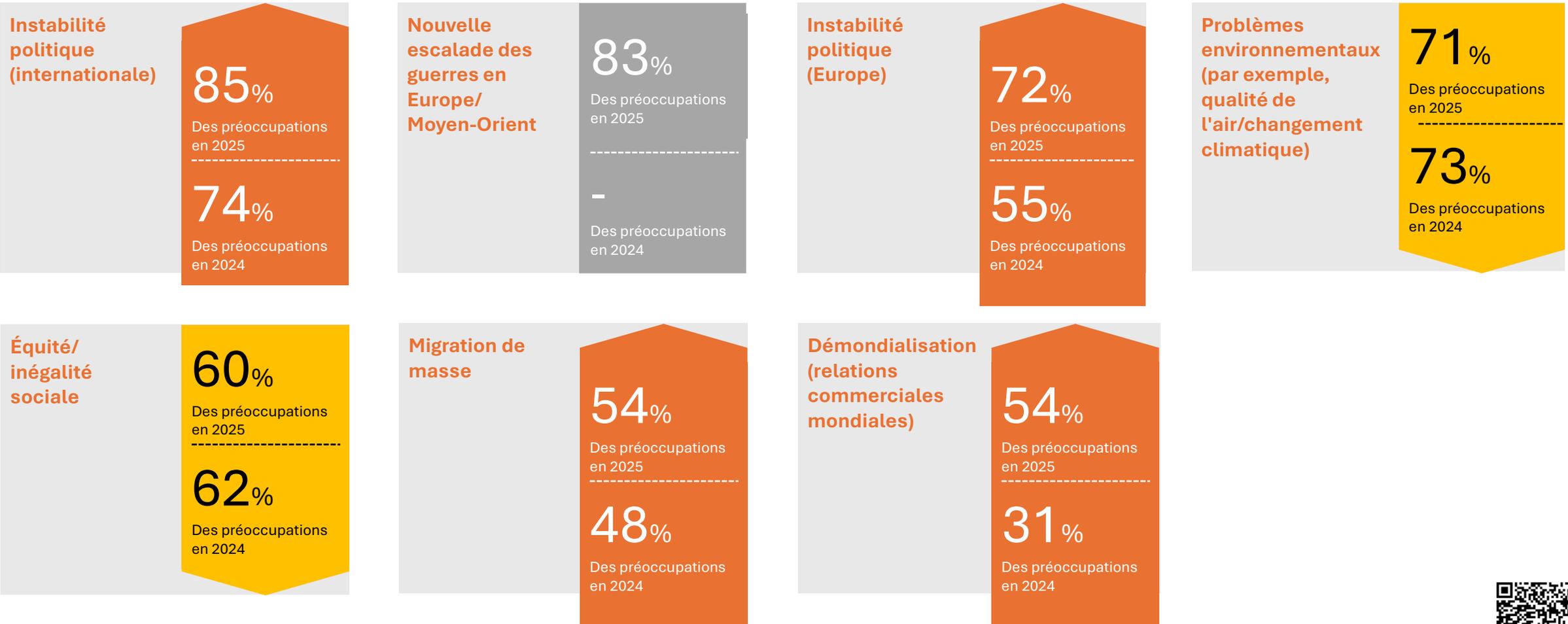


L'aspect social est un thème sous-estimé dans l'industrie. Nous voyons qu'il reste beaucoup de marge de manœuvre pour cela dans tous les secteurs

Directeur général d'un gestionnaire d'investissement mondial



Préoccupations actuelles – Environnement des entreprises



Tracer de nouveaux horizons – Thèmes clés pour 2025



Perception de l'industrie par les professionnels



Disponibilité et déploiement des capitaux



Adaptation à l'urgence climatique

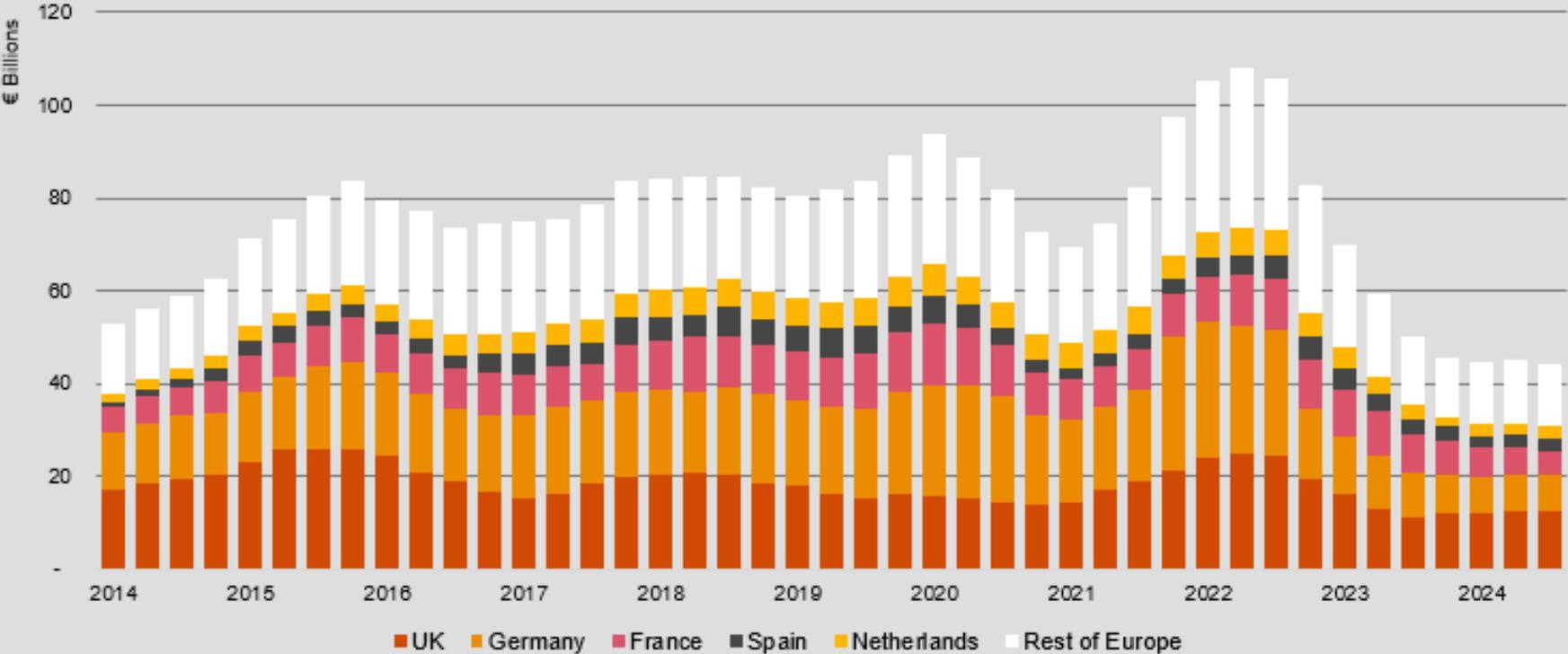


Secteurs et villes où investir



Investissement - Après des plus hauts en 2022, l'investissement en Europe stagne

Volumes trimestriels des transactions immobilières européennes en 2024 par rapport aux années précédentes (moyenne annuelle glissante jusqu'au T3 2024)



Les valorisations ne reflètent pas le prix du marché, car il n'existe pas d'analyse comparative en raison du manque de transactions.

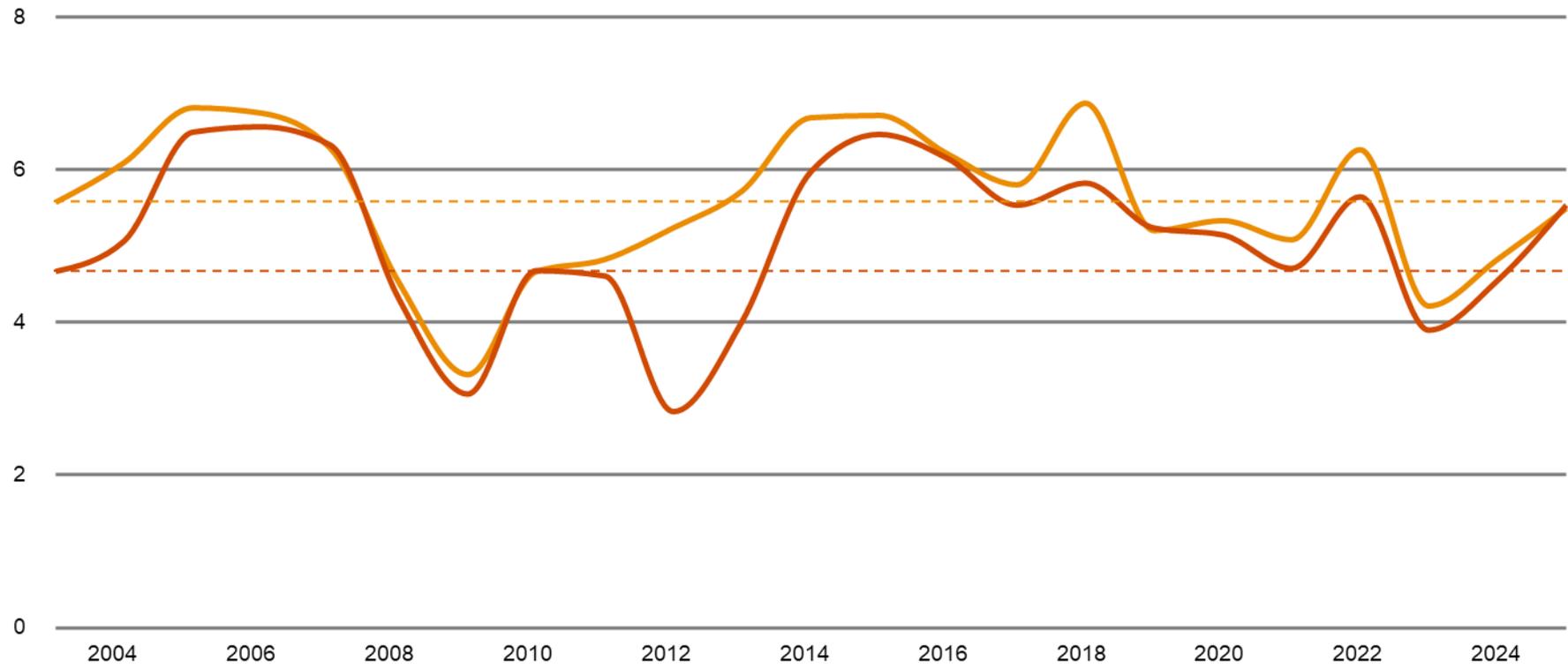
Directeur des investissements d'une société immobilière paneuropéenne

Source: MSCI



Les prêteurs sont "prêts à faire des affaires"

Volumes trimestriels des transactions immobilières européennes en 2024 par rapport aux années précédentes (moyenne annuelle glissante jusqu'au T3 2024)



Source: ULI/PwC Emerging Trends in Real Estate Europe 2003-2025



Il y a beaucoup plus de fonds propres et de dettes que ce que nous voyons réellement sur le marché des transactions et cela va continuer à rester le cas jusqu'à ce que les transactions reprennent.



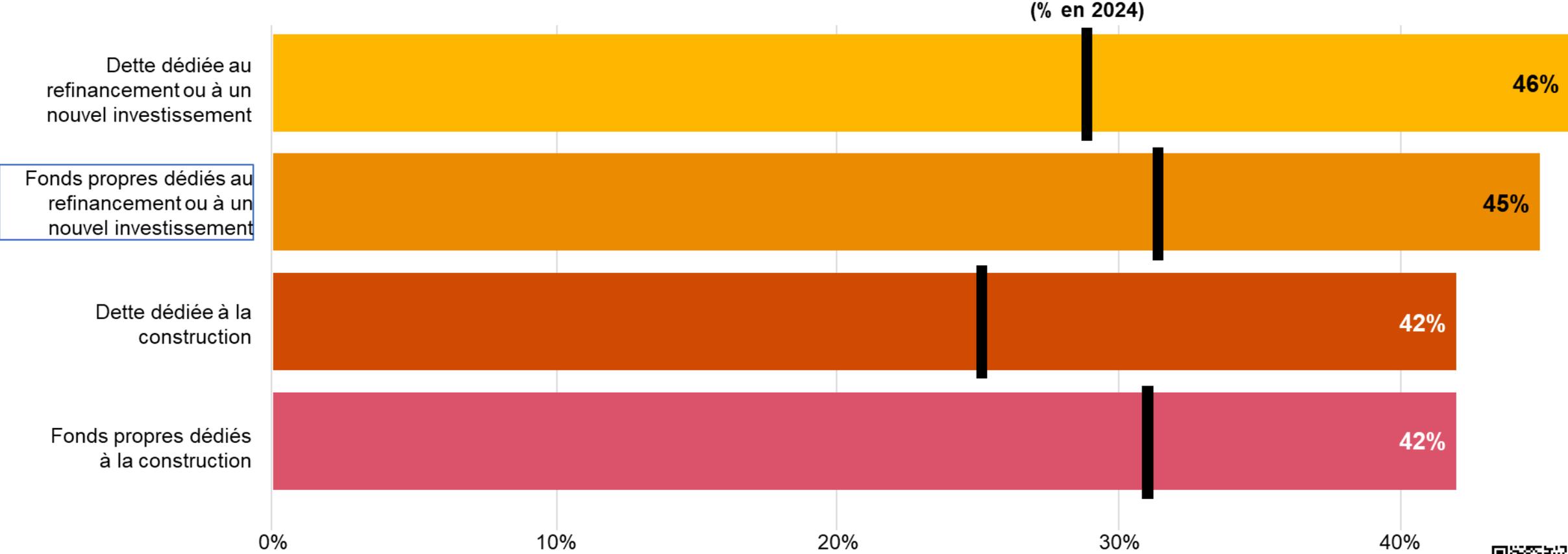
La disponibilité de la dette va augmenter, mais vous n'aimerez peut-être pas les prix.

-  **Fonds propres** (Moyenne à long terme des fonds propres)
-  **Dettes** (Dettes moyenne à long terme)



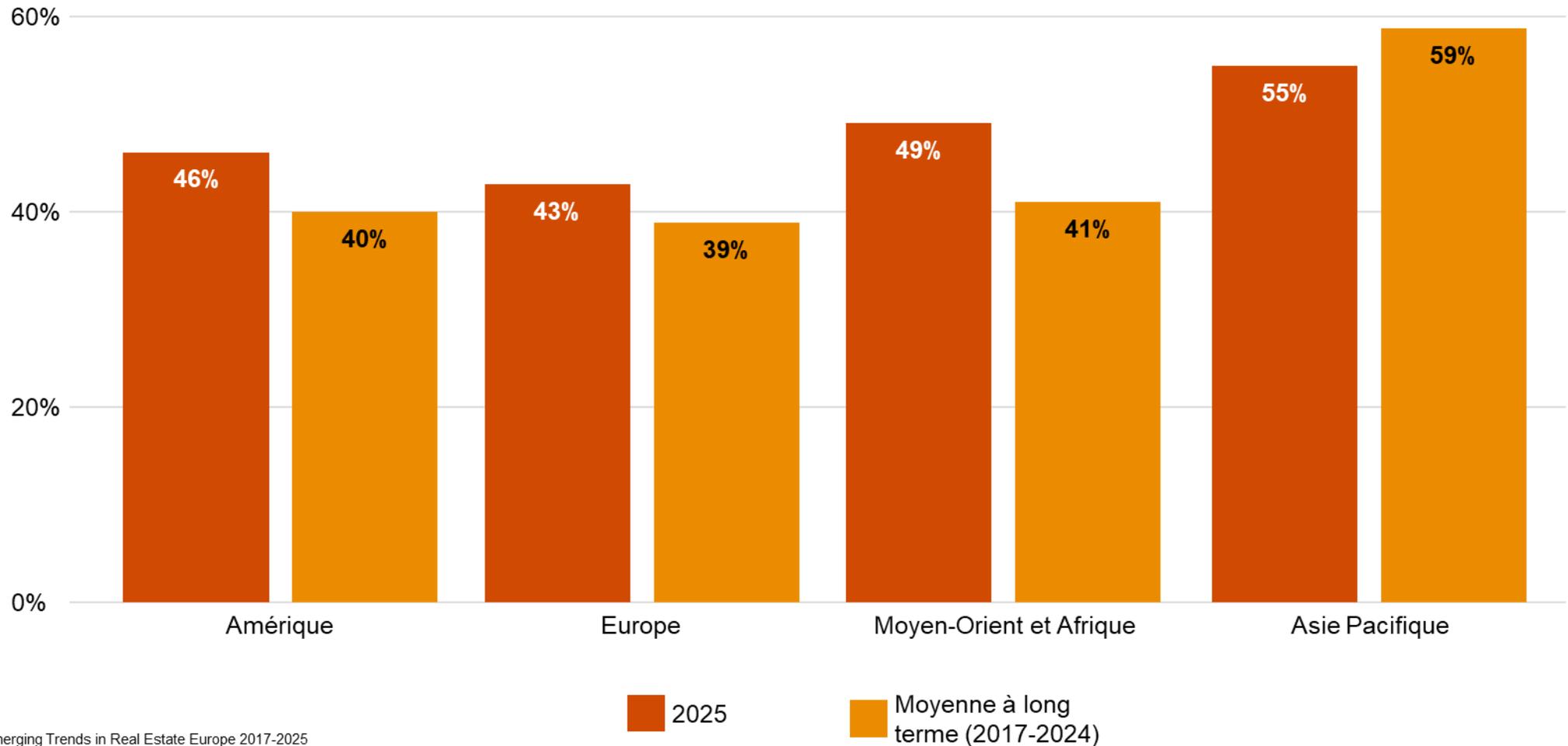
Dettes/Fonds propres - Les professionnels anticipent une augmentation de la disponibilité de la dette et des fonds propres

Disponibilité de la dette et des fonds propres en 2025 (% pensant qu'elle augmentera)



Flux par zones - Les professionnels anticipent en proportion une baisse des flux des capitaux vers le marché immobilier européen

Évolution attendue des flux de capitaux vers les marchés européens (% d'augmentation en glissement annuel)



Source: ULI/PwC Emerging Trends in Real Estate Europe 2017-2025

Emerging Trends in Real Estate ETRE® 2025 ULI France | PwC - Charting New Horizons



Tracer de nouveaux horizons – Thèmes clés pour 2025



Perception de l'industrie par les professionnels



Disponibilité et déploiement des capitaux



Adaptation à l'urgence climatique

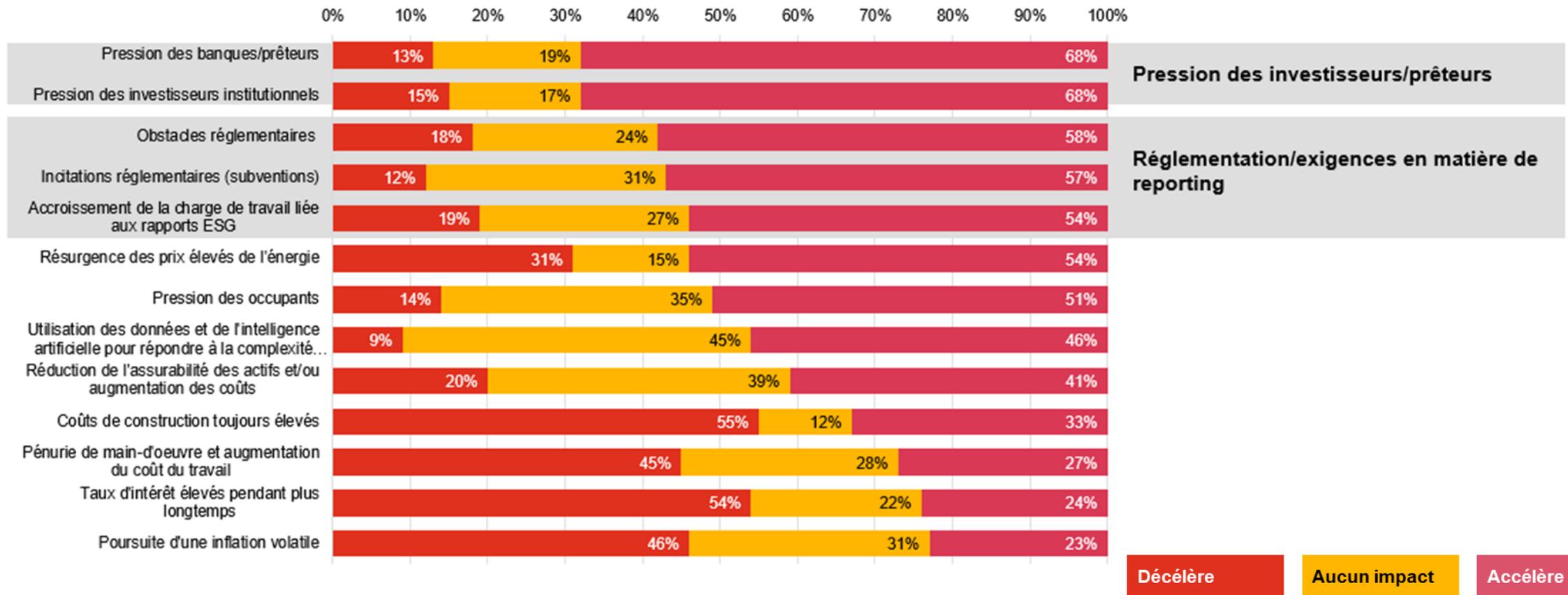


Secteurs et villes où investir



ESG - Les investisseurs et les prêteurs encouragent de plus en plus la mise en œuvre des critères ESG

Facteurs impactant la mise en œuvre des critères ESG



ESG - Adaptation à la transition vers le « net zero » et au risque climatique

Importance de l'accès au financement/coût du financement
(proportion indiquant le facteur comme important/très important)

Efficacité énergétique

96%

Décarbonisation

88%

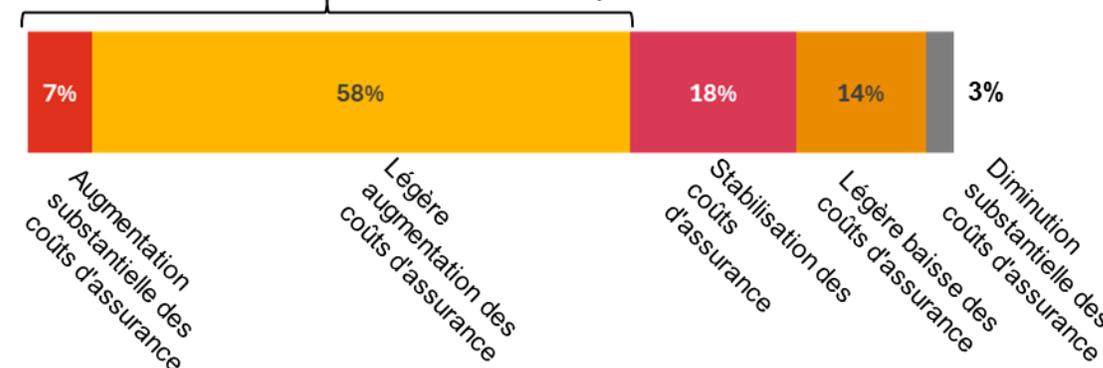
Risque climatique physique

75%

Source: ULI/PwC Emerging Trends in Real Estate Europe 2025

Perspectives du coût de l'assurance en Europe au cours des 3 à 5 prochaines années

65 % s'attendent à des coûts d'assurance plus élevés



88%

s'attendent à ce que les besoins en capitaux et en financements pour la transition vers le "net zéro" soient un facteur clé dans le financement de l'immobilier



85%

s'attendent à ce que les obstacles réglementaires soient un facteur clé dans le financement de l'immobilier



Tracer de nouveaux horizons – Thèmes clés pour 2025



Perception de l'industrie par les professionnels



Disponibilité et déploiement des capitaux



Adaptation à l'urgence climatique

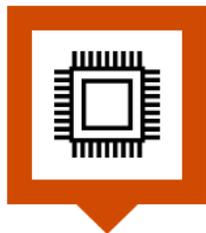


Secteurs et villes où investir



Top 10 des secteurs – Les perspectives d'investissement et de construction se concentrent sur des classes d'actifs en développement

Top 10 des secteurs – perspectives d'investissement et de construction



1. Data centers



2. Nouvelles infrastructures énergétiques



3. Résidences étudiantes



4. Infrastructures logistiques



5. Logements résidentiels privés destinés à la location



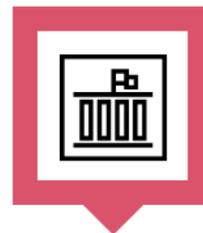
6. Installations de self-storage



7. Résidences seniors



8. Co-living



9. Immobilier lié à l'éducation



10. Résidences de services

Biens immobiliers liés au stockage
(par exemple data, énergie, entrepôts)

Immobilier résidentiel (par exemple étudiant, senior, location privée, co-living)

Immobilier lié à l'éducation (par ex, espaces de laboratoire/recherche, installations éducatives)



Les secteurs de la vie représentent la moitié des 10 premiers secteurs

La moitié des 10 premiers secteurs du résidentiel



Fondamentalement, nous avons besoin de plus de logements à tous les niveaux, que ce soit pour la location ou la vente. Nous avons besoin de logements plus abordables et de logements pour les personnes âgées. Je ne pense pas qu'il y ait de pénurie de demandes institutionnelles potentielles dans le secteur du logement.

Dirigeant d'un grand développeur paneuropéen



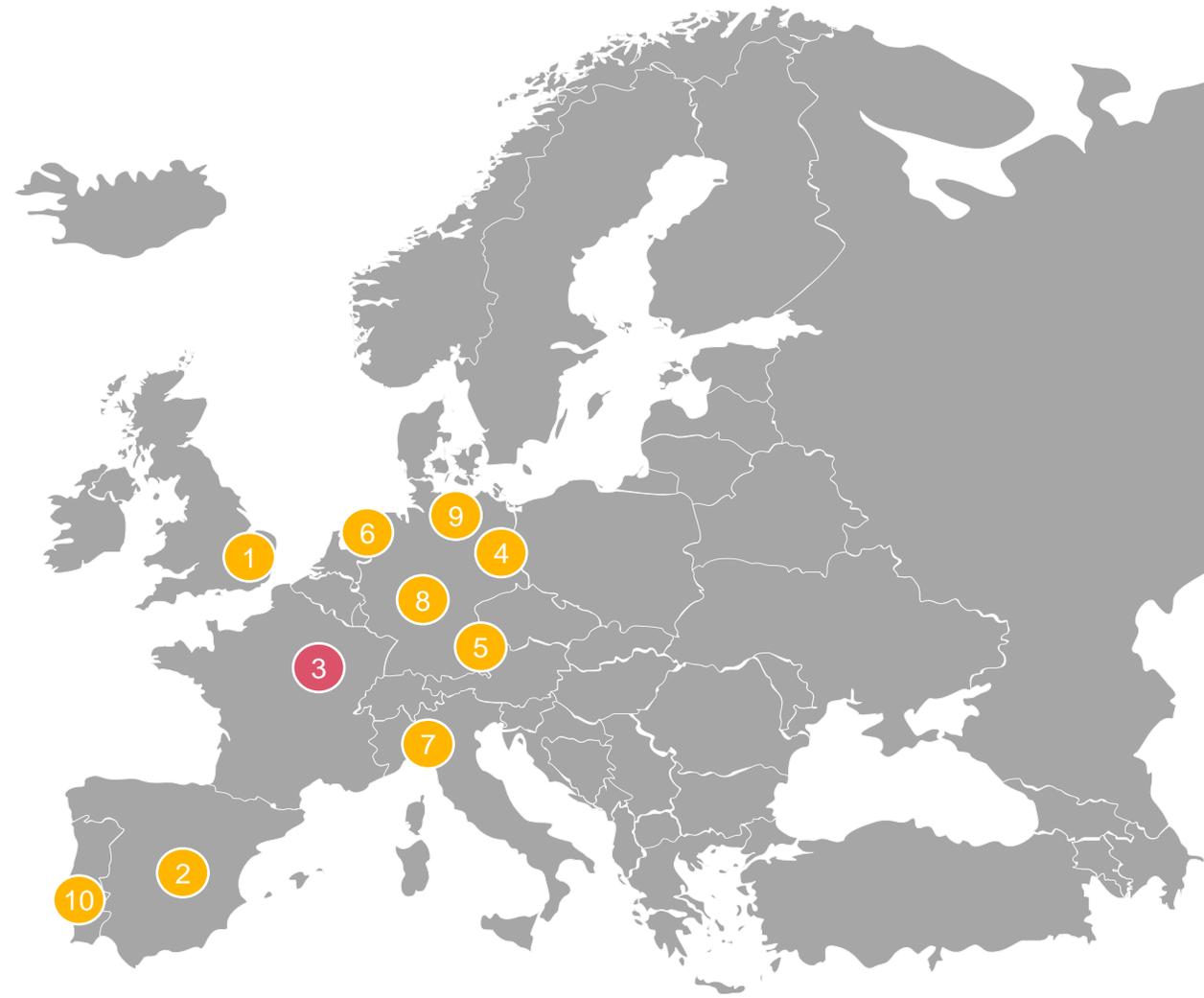
Notre conviction la plus profonde est le potentiel du résidentiel et ce, quelque-soit le sous-secteur [...] La tendance vers davantage de location résidentielle soutient le marché à peu près partout.

Dirigeant d'une société d'investissement



Classement des villes 2025 - Londres domine, Madrid est bien positionnée, Paris reste dans le Top 3, les villes allemandes remontent

1. Londres ▬	6. Amsterdam ▼
2. Madrid ▲	7. Milan ▼
3. Paris ▼	8. Francfort ▲
4. Berlin ▬	9. Hambourg ▲
5. Munich ▲	10. Lisbonne ▼



A closer look at Paris

#ETRE25

	Rank in 2025	Rank in 2024
Investment	3	2
Development	3	2
Rent	2	2
Capital values	2	2
Overall	3	2



Transaction volumes

€7.9bn ↓ -39% from last year

Q4 2023 – Q3 2024

Real GDP growth p.a.

+2.0%



Forecast 2025 - 2027

Population growth p.a.

+0.1%



Forecast 2025 - 2027



A closer look at Lyon

#ETRE25

	Rank in 2025	Rank in 2024
Investment	28	27
Development	29	26
Rent	28	26
Capital values	29	26
Overall	28	26



Transaction volumes

€0.6bn ↓ -40% from last year

Q4 2023 – Q3 2024

Real GDP growth p.a.

+2.2% 

Forecast 2025 - 2027

Population growth p.a.

+0.4% 

Forecast 2025 - 2027

Source: MSCI; ULI/PwC Emerging Trends in Real Estate Europe 2025



Questions clés pour les villes françaises

#ETRE25

L'instabilité politique, les tensions géopolitiques et l'incertitude économique ont créé une attitude d'attentisme (« *wait and see* ») chez les investisseurs, privilégiant la prudence et préférant la dette au capital.

Une hausse dans l'investissement et un surcroît d'attractivité depuis l'été 2024 suscitent un nouvel optimisme : comment prolonger l'effet des Jeux Olympiques en 2025 ?

Un secteur résidentiel solide avec des opportunités clés dans le logement étudiant, les appartements avec services (« *serviced apartments* ») et le *co-living*. Intérêt croissant pour l'immobilier opérationnel et de niche, notamment lié aux « sciences de la vie » et le self-stockage.

Les priorités ESG impactées par les pressions sur les prix : des retards potentiels dans les efforts de décarbonation ?



Table ronde



Geoffroy Schmitt
Associé, PwC
Real Estate Leader



Eric Donnet
Président ULI France,
Directeur Général Daniel Féau



Stéphanie Bensimon
Head of Real Estate, Ardian



Sébastien Chemouny
Co-Chair Capital Market Forum ULI
France/Président Ofi Invest Real Estate SAS



Philippe Depoux
CEO La Française REM



Olivier Estève
Co-Chair Capital Market
Forum ULI France
Deputy CEO Covivio



Astrid Weill
Directrice Générale
Groupama Immobilier



ULI & PwC Emerging Trends in Real Estate® Europe 2025

Q&A



Retrouvez l'étude ETRE 2025
en scannant le code ci-dessus.

Janvier

21 janv., 08:30-10:00 - Paris 17
Product Council Technology & Real Estate
@Kardham

23 janv., 18h30-20h - Paris 2 Bistro Jad
Rencontre Meet & Drinks nouveaux membres.

28 janv., 12h-13h - Paris
Product Council Office Mixed-use

31 janv., 11h-12 - Zoom
Product Council C Change Décarbonation

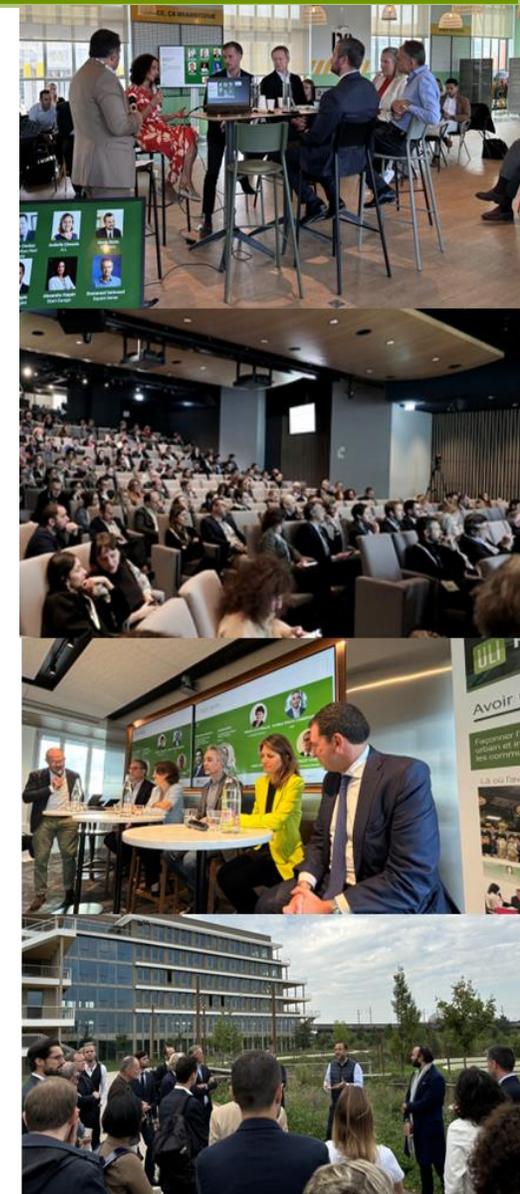
Février

13 fév., 18h-20h - Paris 7
Lancement du programme YL Mentoring 2025
@STUDIOS

27 fév. 20h - Paris Cocktail dînatoire networking

Dates clés 2025

11-13 mars	ULI France @MIPIM
11 mars 14h	Publication <i>Emerging Trends in Real Estate Global 2025</i> @MIPIM
3 juin	ULI France Awards 2025
2 ou 9 sept. (tbc)	Rencontre Capital Markets
27 nov.	<i>Leadership Dinner</i>
28 nov.	Conférence annuelle



Rendez-vous @MIPIM

le 11 mars à 14h

Conférence ULI & PwC
Emerging Trends in Real Estate®
Global 2025

Merci.

